

۲۵۲۹۸۴۰

جلد اول



شعفات شتی در جریان یاشت املاک

و
مرکز سبکی به آن

فرشید حسین عمونی

مدرس دانشگاه رشتہ حقوق خصوصی

سرشناسه	عمومی، فرشید حسین ۱۳۴۷
عنوان و نام پدیدآور	تخلفات ثبتی در جریان یا ثبت املاک و مراجع رسیدگی به آن/ مولف فرشید حسین عمویی
مشخصات نشر	تهران: کتاب آوا ۱۴۰۳
مشخصات ظاهری	۱۰۲ ص
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۸۵۹-۷
وضعیت فهرست نویسی	فیفا
موضوع	ثبت- ایران -- دعاوی Recording and registration-Iran-Cases
رده‌بندی کنگره	۳۱۳۹۸ ت ۸/ع KMH۵۶
رده‌بندی دیوپی	۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتاب شناسی ملی	۵۵۶۶۳۹۸

تخلفات ثبتی در جریان یا ثبت املاک و مراجع رسیدگی به آن



مؤلف	فرشید حسین عمویی
ناشر	کتاب آوا
نوبت چاپ	اول-۱۴۰۳
شمارگان	۲۰۰ نسخه
قیمت	۱۳۰.۰۰۰ تومان
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۸۵۹-۷

نشانی مرکز پخش: تهران، خیابان انقلاب، خ ۱۲ فروردین، بوست حقیقت، پلاک ۴، طبقه دوم
 نشر کتاب آوا شماره‌های تماس: ۶۶۹۷۴۱۳۰ - ۶۶۴۰۷۰۳ - ۶۶۹۷۴۶۴۵

www.ava-book.com



فروشگاه اینترنتی:

نشانی فروشگاه: اسلامشهر، خیابان صیاد شیرازی، روبروی دانشگاه آزاد، جنب دادگستری
 شماره تماس: ۵۶۳۵۴۶۵۱

هرگونه تکثیر این اثر از طریق ارسال یا بارگذاری فایل الکترونیکی، یا چاپ و نشر کاغذی آن بدون مجوز ناشر، به هر شکل، اعم از فابل، سی‌دی، افسیت، ریسوگراف فتوکپی، زیراکس یا وسایل مشابه، به صورت متن کامل یا صفحاتی از آن، تحت هر نام اعم از کتاب، راهنما، جزوه، یا وسیله کمک آموزشی، در فضای واقعی یا مجازی، و همچنین توزیع، فروش، عرضه یا ارسال اثری که بدون مجوز ناشر تولید شده، موجب پیگرد قانونی است.

فهرست مطالب

۷.....	چکیده.....
۹.....	مقدمه.....
۱۳.....	فصل اول: کلیات.....
	مبحث اول: تاریخچه نظام ثبتی و تعریف و مفهوم پیشگیری از تخلقات
۱۳.....	ثبتی.....
۱۳.....	گفتار اول: تاریخچه نظام ثبتی.....
۱۳.....	بند اول: سابقه نظام ثبتی در ایران هخامنشیان.....
۱۵.....	بند دوم: سابقه نظام ثبتی در زمان هخامنشیان.....
۲۰.....	بند سوم: سابقه نظام ثبتی در زمان ساسانیان.....
۲۴.....	بند چهارم: سابقه نظام ثبتی پس از ساسانیان.....
۲۷.....	بند پنجم: سابقه نظام ثبتی در عصر مغول، ایلخانیان و تیموریان.....
۳۰.....	بند ششم: سابقه نظام ثبت پس از انقراض صفوی و دوره قاجاریه.....
۳۳.....	بند هفتم: سابقه نظام ثبتی پس از تاریخ مشروطه تاکنون.....
۳۸.....	گفتار دوم: تعریف حقوق ثبت و مفاهیم تخلقات ثبتی.....
۳۸.....	بند اول: تعریف حقوق ثبت و تخلقات ثبتی.....
۳۸.....	بند دوم: مفهوم پیشگیری از تخلقات ثبتی.....
۴۲.....	مبحث دوم: اهداف و وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک.....
۴۲.....	گفتار اول: اهداف سازمان ثبت اسناد و املاک.....
۴۳.....	بند اول: نظام ثبت با هدف صدور شناسنامه مالکیت.....
۴۶.....	بند دوم: نظام ثبت با هدف پیشگیری از نزاع.....

- بند سوم: نظام ثبت با هدف اعتباربخشی به اسناد ۴۷
- بند چهارم: نظام ثبت با هدف اخذ حق الثبت ۴۸
- گفتار دوم: وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک ۵۰
- بند اول: وظایف کلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۵۰
- بند دوم: وظایف اجزای مهم و داخلی سازمان ثبت اسناد و املاک کل کشور ۵۱
- فصل دوم: تخلّفات ثبتی ۶۷**
- مبحث اول: اشتباهات در جریان عملیات مقدماتی ثبت ۶۷**
- گفتار اول: اشتباهات مؤثر در آگهی‌های نوبتی ۷۲
- گفتار دوم: اشتباهات غیر مؤثر در آگهی‌های نوبتی ۷۳
- گفتار سوم: اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی ۷۴
- گفتار چهارم: اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی ۷۴
- گفتار پنجم: اشتباهات در عملیات ثبتی ۷۵
- گفتار ششم: رسیدگی به اسناد مالکیت معارض ۷۶
- بند اول: تعریف سند مالکیت معارض ۷۶
- بند دوم: عناصر و نحوه بروز تعارض اسناد مالکیت و مصادیق آن ۷۷
- مبحث دوم: اشتباهات پس از ثبت ملک ۸۱**
- گفتار اول: ارائه سند مالکیت اصلی پس از صدور سند مالکیت المثنی ۸۵
- گفتار دوم: در صورت تفکیک ملک و صدور سند مالکیت جدید ۸۵
- گفتار سوم: در صورت انتقال ملک مشاع به یک نفر ۸۶
- گفتار چهارم: در صورت ناقص بودن سند مالکیت ۸۷
- گفتار پنجم: در صورت صدور سند مالکیت معارض ۸۷
- گفتار ششم: در خصوص اسناد مربوط به اراضی موات واقع در خارج از محدوده استفاظی شهرها ۸۸
- گفتار هفتم: در خصوص اسناد موقوفه عام ۸۹

فصل سوم: مراجع رسیدگی به تخلفات ثبتی..... ۹۱**مبحث اول: مراجع ثبتی رسیدگی به تخلفات ثبتی..... ۹۱**

گفتار اول: هیأت نظارت..... ۹۱

بند اول: ترکیب هیأت نظارت..... ۹۱

بند دوم: اضافه مساحت ملک پس از معامله..... ۹۲

بند سوم: اصلاح سند مالکیت به موجب دستور هیأت نظارت..... ۹۳

بند چهارم: رهن سند مالکیت ناشی از اشتباه بر میزان تقاضا در آگهی

سهم مالک..... ۹۴

بند پنجم: تبدیل ملک به کوچه در اثر تغییر وضع مجاور در املاک ثبت شده..... ۹۴

بند ششم: در صورت کسر مساحت و طول اضلاع..... ۹۵

بند هفتم: در صورت انصراف شهرداری از اجرای طرح اصلاحی پس از اصلاح

سند و ثبت آن در دفتر املاک..... ۹۵

گفتار دوم: شورای عالی ثبت..... ۹۵

بند اول: صلاحیت شورای عالی ثبت..... ۹۶

بند دوم: اختیارات تفویضی به روسال واحدهای ثبتی..... ۹۷

مبحث دوم: موارد مراجعه به مراجع قضایی جهت رسیدگی به تخلفات**ثبتی..... ۹۸**

گفتار اول: اخلاف در حقوق دیگران ناشی از اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت..... ۹۸

گفتار دوم: اخلاف در حقوق دیگران ناشی از اشتباه در عملیات تفکیکی..... ۹۹

گفتار سوم: دعوی ابطال صورتمجلس تفکیکی..... ۹۹

بند اول: مفهوم تفکیک و صورتمجلس تفکیکی..... ۱۰۰

بند دوم: شرایط و موارد صورتمجلس تفکیکی..... ۱۰۲

گفتار چهارم: در خصوص موضوع ماده واحده لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز

و جبران خسات وارده به املاک..... ۱۰۵

- گفتار پنجم: ابطال سند مالکیت ۱۰۶
- بند اول: ثبت سند مالکیت بدون رعایت مقررات قانون ۱۰۶
- بند دوم: احراز وقوع تعارض در صورت سند مالکیت در هیأت نظارت ۱۰۷

نتیجه ۱۰۹

منابع ۱۱۴

- الف: کتب ۱۱۴
- ب: پایان نامه ها ۱۲۰
- ج: آیین ۱۲۰
- د: آیین نامه ها صوب نامه ها ۱۲۱
- و: مجلات و روزنامه های قضایی ۱۲۲

چکیده

نظام ثبت به عنوان نماینده‌ای از جانب قدرت حاکمه اقدام به ثبت املاک و اسناد اشخاص می‌نماید و از این طریق سعی به برقراری نظم مالکیت در سراسر جامعه می‌نماید. برای رسیدن به جلوگیری و پیشگیری از افراد سودجوه و زمین‌خوار می‌بایستی نظامی کارآمد در حوزه ثبت، ایجاد نمود که پیدا کردن راهکارهای برخورد و پیشگیری از این جرایم وظیفه و تکلیفی است بر عهده کسانی که در این راه

کار و تلاش را بیشتر کرده‌اند که مسئولی امر با استفاده ابزارهای همچون آموزش، و استفاده از رسانه‌های ملی و غیره تلاش نمایند تا هر چه بیشتر نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نموده که متعاقب آن از وقوع جرم و تجاوز به زمینهای اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جلوگیری به عمل خواهد آمد. نظام ثبتی هر جامعه‌ای برای داشتن حوزه‌ای که در آن تخلف ثبتی کمتر رخ دهد نیاز به تصویب قوانین جدیدتر و شفاف‌تر خواهد داشت. به گونه‌ای که راه‌ها و خلاف‌های نفوذ به مراحل ثبتی و ایجاد تخلف را جلوگیری نموده و مردم و اشخاص ضرورت دریافت سند مالکیت را بر خود جزء لاینفک زندگی خود بدانند که چنانچه قوانین وضع شود که صدور سند مالکیت با استفاده از ابزارهای الکترونیکی به منظور بالا بردن ضریب امنیتی

در ثبت اسناد و املاک که به تبع آن یک نوع پیشگیری از تخلفات ثبتی را بدنبال داشته باشد و اشخاص ضریب اطمینان و تمایل بیشتری را در جهت دریافت سند مالکیت نشان دهند. نمونه‌های بارز آن عبارتند از دستاوردهای دولت الکترونیک در حوزه ثبت می‌باشد. در این راستا تلاش شده است به بررسی انواع تخلفات ثبتی و مراجع صالح ثبتی و قضایی و مصادیق رسیدگی به تخلفات در جریان عملیات مقدماتی ثبت و ثبت املاک پرداخته شده است. و نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبتی و مواردی که در حیطه‌ی دادگاه می‌باید مورد بررسی قرار گرفته است.

واژه‌های کلیدی: نفوذ ثبتی، تخلفات ثبتی، مراجع صالح ثبتی، مراجع صالح قضایی.

نظام ثبتي هر كشوري اساساً مبتني بر مقررات ثبتي همان كشور مي‌باشد و در واقع همين مقررات هستند كه به نظام ثبتي سمت و سو داده و موجب رشد و پيشرفت آن در جهت عملکرد و هر چه بهتر آن در كشور و نظام اداري جامعه مي‌شود. در ايران حقوق ثبتي جزئي از حقوق داخلي كشور مي‌باشد و به رغم وابستگي مفهومي به حقوق مدني، منحصرأ در حيطه حقوق اصري نمي‌باشد.

بلكه اين رشته از حقوق از ابعاد محتلفه با حقوق عمومي ارتباط پيدا کرده و قواعد آن در اغلب موارد جنبه آمرانه دارد و با نظم عمومي مرتبط مي‌باشد مانند تعلق حقوق دولتي بر ثبت و نيز تنظيم اسناد مطابق قواعد و مقررات بصورت مثابه، ليكن حقوق ثبت در يك نگاه كلي و سطوح به قوانين و مقررات مصوب آن تمايل بيشتري به حقوق خصوصي دارد. آخرين را در يك تقسيم‌بندي و به صورت جامع مي‌توان به و بخش حقوق عمومي و خصوصي تقسيم نمود. حقوق ثبت، حقوق ماهيتي صرف نيست، بدین معنی كه در اين رشته علم حقوق، مفاهيم حقوقی توضیح داده نمی‌شود و مبانی و مفاهيم حقوقی را می‌بایست حسب مورد در حقوق مدني جستجو كرد. به ايناعتبار رويكرد حقوق ثبت را بيشتتر به مقررات شكلي و مرتبط با ساختار

نظام ثبت می‌توان در نظر گرفت. طبیعی است که به لحاظ دخالت عنصر حاکمیت در حقوق عمومی، اکثریت مقررات این بخش از حقوق، از خصالت آمرانه یا به عبارتی از قواعد آمره برخوردار باشد. هدف از مقدمه کوتاهی که ذکر گردید، معطوف ساختن ذهن مخاطب به این سوال است که آیا به علم به اینکه اکثر مقررات حقوق ثبت به لحاظ دخالت حکومت در تنظیم و ساماندهی قوانین مربوط به اسناد و املاک واجد جنبه آمرانه است، باز هم می‌توان تأیید به این نظر بود که حقوق ثبت، فرع حقوق خصوصی و یا زیر شاخه آن است؟ جواب منفی است. حقوق ثبت را دیگر نمی‌توان منحصرأ در حیطه خصوصی تعریف کرد و طبقه‌بندی نمود. زیرا این شاخه و رشته حقوقی از ابعاد مختلف با حقوق عمومی ارتباط پیدا کرده و قواعد آن در غالب موارد واجد شرایط، و باید جنبه آمرانه بوده و با نظم عمومی مرتبط می‌باشد. ارتباط داشتن حقوق ثبت با نظام ثبتی با حاکمیت این امر را به ذهن متبادر می‌نماید که آیا برای نقض این قواعد آمره ضمانت اجرایی نیز در نظر گرفته شده است؟ در این زمینه باید گفت که علاوه بر مجازات‌هایی که در قانون مجازات اسلامی برای جرمین مربوط به حوزه ثبتی و برای تخلفاتی که کارکنان ثبت در انجام وظیفه قانونی خود مرتکب تخلف می‌شوند در نظر گرفته شده است. حقوق اشخاص حقوقی و حقوقی در نظر می‌گیرد، نحوه حمایتی که نظام ثبتی از طریق مقررات ثبتی برای متضرر اعم از شخص و دولت در نظر می‌گیرد اعمال مجازات‌هایی بر شخص متخلف

می‌باشد. به جرأت می‌توان گفت که پیش‌بینی ضمانت‌های اجرایی بدین شکل چه در مقررات ثبتی و چه در قانون مجازات‌های اسلامی خود نقش پیشگیرانه موثری را در مقابل ارتکاب تخلف ایفا می‌کند. در تخلفات ثبتی به شکل پراکنده در قانون ثبت اسناد و املاک قانون آورده شده است. در صورت صحیح اجرا شدن آن در حوزه نظام ثبتی می‌تواند مؤثر واقع شود. بطور کلی حقبة ثبت و نظام ثبتی، دارای نقش اساسی و مهم در تضمین حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و قضایی در جوامع است و همواره این رشته از حقوق مورد توجه گسترده بوده، و کشورها با توجه به سطح توسعه و اهداف توسعه‌ای که دارند با اقتباس از نظام‌های مختلف ثبتی دنیا، شیوه‌های خاصی را برای دستیابی به اهداف مدنظر انتخاب نموده‌اند. نظام ثبتی ایران با قدمت یکصد ساله خود (از سال ۱۲۹۰) اگرچه با توجه به زمان تدوین به لحاظ منسجم بودن و استحکام قواعد و مقررات مربوط قابلیت ایجاد امنیت حقوقی و ثبتی را دارا بوده است.

فرشید حسین عمونی